

GEMEENTE Oudsbergen

Verkavelingsvoorschriften open bebouwing

Verordening	Verordening
Stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
HOOFDEEL	HOOFDEEL
Bestemming	Bestemming
- ééngesinswoningen met hoofdbestemming wonen. - Nevenbestemmingen worden niet toegestaan	- ééngesinswoningen met hoofdbestemming wonen. - Nevenbestemmingen worden niet toegestaan
Bouwvorm	Bouwvorm
- Open bebouwing lot 1 en 2 (4 vrije gevels)	- Open bebouwing lot 1 en 2 (4 vrije gevels)
Inplanting	Inplanting
- De voorgevel: op minimaal 0,6 m uit de rooilijn van de Weg naar Ellikom en de Liersstraat zoals grafisch aangeduid op het verkeersplan. - De vrij liggende zijgevels: op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelgrenzen en zoals op het plan grafisch aangeduid. - De voortuinstrook is verplicht vrij van constructies	- De voorgevel: op minimaal 0,6 m uit de rooilijn van de Weg naar Ellikom en de Liersstraat zoals grafisch aangeduid op het verkeersplan. - De vrij liggende zijgevels: op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelgrenzen en zoals op het plan grafisch aangeduid. - De voortuinstrook is verplicht vrij van constructies
Afmetingen	Afmetingen
- Bouwdiepte: zowel gelijkvloers als verdieping zoals grafisch weergegeven op het verkeersplan - Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst - Nokhoogte: maximaal 11 m, t.o.v. het maaiveld - Dakhelling: vrij - Dorpelhoogte: maximaal 0,30 m boven het wegpeil.	- Bouwdiepte: zowel gelijkvloers als verdieping zoals grafisch weergegeven op het verkeersplan - Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst - Nokhoogte: maximaal 11 m, t.o.v. het maaiveld - Dakhelling: vrij - Dorpelhoogte: maximaal 0,30 m boven het wegpeil.

Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	<u>Open Carport</u> - Een open carport in de zijdelingse tuinzone is toegestaan. - Lot 1: enkel toegelaten aan de rechterzijde van het gebouw. - Lot 2: kan links of rechts worden toegelaten. Indien de carport gelegen is op minder dan 3 m van de aangrenzende eigendom is het schriftelijke akkoord van de aangrenzende eigenaar vereist. <u>Afmetingen</u> - Bouwhoogte: maximum 3moo - Dakvorm: verplicht plat dak - Voorgevel: verplicht 1.5m terugspringend van de aansluitende voorgevel.
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentieële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.	<u>VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN</u> - Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan tot maximaal 15 m² - Inplanting minimaal op 1moo van de perceelsgrenzen - Dakvorm: verplicht plat dak - Bouwhoogte: maximaal 3moo
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Anderen materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.	AFSLUITINGEN Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Anderen materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen. Hoogtes van de afsluitingen worden vastgelegd op: - Voortuin: indien gesloten afsluiting, maximaal: 1moo - Zij- en achtertuin, maximaal: 2moo

- De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard blijven. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingplan en bij kapping <u>uitdrukkelijk</u> en <u>afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouw aanvraag - Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. - Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn. - Inrichtingselementen: Om het groene karakter optimaal te vrijwaren is enkel niet-vergunningplichtige tuinuitrusting toegestaan buiten de bouwzones. De tuinzones mogen alleen aangeplant worden met streekeigen groen.	TERREINAANLEG De hoogte van de dorpel zal maximaal om 30 cm boven het wegpeil zijn. Omdat het terrein voldoende aansluit op de omliggende wegen is worden reliëfwijzigingen niet toegestaan. Ter plaatse van de te bouwen woning kan het terrein beperkt genivelleerd worden. zie constructievoorwaarden laatste pagina Per nieuw Lot dient er minimaal 1 streekeigen en duurzame boom aangeplant te worden (zie de Limburgse klimaatbomenlijst – www.klimaatbomeninlimburg.be). De aan te planten boom heeft een minimale maat van 16/18 en wordt voorzien met de nodige steunpalen en veebescherming. GROENAANLEG EN VERHARDINGEN - <u>Voortuin:</u> - in te richten als tuin. - enkel verharding toegestaan i.k.v. inrit en toegangspad naar de woning - <u>Zijtuin:</u> - in te richten als tuin. - enkel verharding toegestaan i.k.v. inrit tot en met de carport - breedtes van inritten ter hoogte van het openbaar domein maximaal 3m00 breed
--	---

Water: Gescheiden afvoer en hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater primeert. Binnen, de verkaveling wordt gekozen voor volgend principe: - Hemelwater afkomstig van verhardingen wordt zo weinig mogelijk aangesloten op de openbare rioiering	- <u>Achtertuint:</u> - in te richten als tuin. - enkel verharding toegestaan lkv tuinpaden en terras Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwatern naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
--	--

constructievoorwaarden opgelegd door de provincie Limburg - dienst waterbeheer

oHet vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 68m35 TAW).

oGeen openingen in de constructie (in buitenvuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.

oKelders en ondergrondse garages moeten waterdicht worden uitgevoerd.

oNiet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.

oInspectieputten op rioieringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.

oOndergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.

oElektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.

oAansluitingen op de rioiering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.

oAanpukelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.

oOphoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan. De ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aansluitende percelen.

oAlleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is

Aanvrager: Trines Patrick

Oudsbergen 1^{ste} afdeling, sectie B, nrs. 143/E en 144/M

Pagina 4 van 4